

Exposé

Villa in Ludwigsfelde

Architektonische Eleganz im Rousseau Park. Neubau-Stadtvilla fertiggestellt für Ihren Einzug!



Objekt-Nr. OM-456098

Villa

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl. - Bauing. I.Tuganli

14974 Ludwigsfelde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	473,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,50	Stellplätze	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtvilla vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise zu einem stilvollen Zuhause für höchste Ansprüche.

Im familienfreundlichen Rousseau Park in Ludwigsfelde erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Neubau mit klarer Formensprache, großzügigem Raumgefühl und hochwertiger Ausführung.

Großzügige Fensterflächen, Deckenhöhen von ca. 3,20 m auf beiden Etagen sowie ein durchdachter Grundriss schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht und Weite.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und zum bereits angelegten Garten. Die moderne Architektur wird durch hochwertige Materialien wie Betonwerkstein-Fensterbänke, stilvolle Fliesen, hochwertiges Laminat sowie exklusive Sanitärobjekte von Villeroy & Boch und Armaturen von Hansgrohe unterstrichen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein hochwertiges Masterbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und eingelassenen XL-Spiegel mit Beleuchtung. Ein besonderes Highlight ist das Dachfenster im Treppenhaus, das zusätzliches Tageslicht bringt.

Die Immobilie überzeugt zudem technisch mit zukunftsorientierter Ausstattung. Eine energieeffiziente Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort. Anschlüsse und Vorbereitungen für Photovoltaik, Wallbox und Kamin sind bereits vorhanden. Auch die Beleuchtung ist bereits installiert.

Ein Kurzes Drohnenvideo ist vorhanden:

youtu.be/HGhdkunvSSM?is=gxs9r8o_rLXfUTn8

Ausstattung:

- Neubau-Stadtvilla Baujahr 2026
- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 473 m² Grundstück
- 4,5 Zimmer
- Energieeffizienzklasse A
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenhöhe ca. 3,20 m auf beiden Etagen
- Süd-Terrasse
- Fertig angelegte Außenanlagen mit Sonderbetonfertigteilen
- Zwei Stellplätze auf dem Grundstück
- Hochwertiges Masterbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Wäscherutsche
- Dachfenster im Treppenhaus
- Hochwertiges Laminat und exklusive Fliesen

- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hansgrohe
- Freistehende Badewanne mit Standarmatur
- Aluminium-Haustür
- Betonwerkstein-Fensterbänke innen und außen
- Vorbereitung für genehmigten Kamin
- Vorbereitung für Photovoltaik (Schacht bis aufs Dach geführt, Rohr mit Schwanenhals frei)
- Vorbereitung für Wallbox (Leitungen liegen an Stellplätzen)
- Klassisch moderne Leuchtmittel im haus installiert in allen Räumen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist ab sofort verfügbar und ist provisionsfrei für den Käufer.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Rousseau Park in Ludwigsfelde, einer der gefragtesten Neubauwohnlagen südlich von Berlin. Das moderne Wohnquartier überzeugt durch seine familienfreundliche Umgebung, hochwertige Neubauten, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung an die Hauptstadt. Über die Regionalbahnlinien RE3 und RE4 erreichen Sie Berlin komfortabel und zügig. Auch die Anbindung an Potsdam sowie an die umliegenden Verkehrsknotenpunkte ist hervorragend. (VBB)

Im direkten Umfeld entsteht eine moderne und langfristig wertstabile Infrastruktur. Eine neue Grundschule wird aktuell im Quartier errichtet. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE sind bequem fußläufig erreichbar. Kindergärten, Fitnessangebote, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Rousseau Park verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Großzügige Grünflächen, moderne Architektur und die ruhige Atmosphäre machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Käufer, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in Berlin sein möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht Stadtvilla 2

Exposé - Galerie



Ansicht Stadtvilla 3



Drohnenaufnahme

Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseitig



Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



HWR im EG

Exposé - Galerie



HWR im EG



Küche



Küche

Exposé - Galerie



EG Küche, Blick in Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Flur mit Treppe



Treppe zum OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Masterbad im OG



Details

Exposé - Galerie



Masterbad im OG



Masterbad mit Dusche



Masterbad im OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 im OG



Zimmer 1 im OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



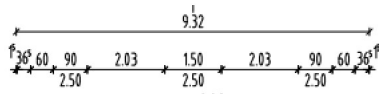
Zimmer 3 im OG

Exposé - Galerie

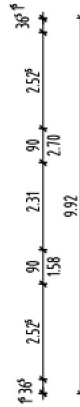
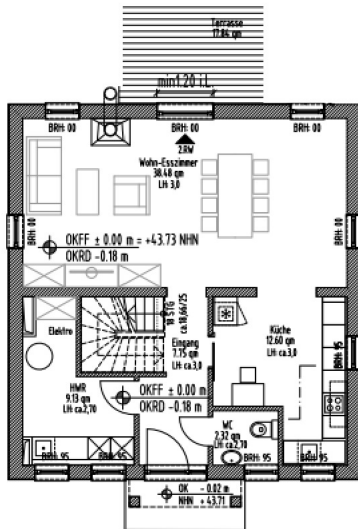


Flur im OG mit Zimmerzugang

Exposé - Grundrisse



Grundriss
Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss
Obergeschoss

